

Текстуални део

Садржај

1. Правни и плански основ	2
2. Обухват урбанистичког пројекта	2
3. Услови изградње	2
3.1. Намена	2
3.1.1. Постојеће стање	4
3.1.2. Планирана изградња	4
3.2. Саобраћајно решење и приступ локацији	6
3.3. Регулација и нивелација	7
3.4. Начин решења паркирања	8
4. Нумерички показатељи	9
5. Начин уређења слободних и зелених површина	10
6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу	10
6.1. Хидротехника	10
6.2. Електроенергетска инфраструктура	12
6.3. Гасификација	13
7. Инжењерско геолошки услови	13
8. Услови и мере заштите подручја у обухвату УП-а	13
9.1. Мере заштите животне средине	13
9.2. Мере заштите непокретних културних добара	16
9.3. Мере заштите природних добара	16
9.4. Мере заштите од пожара	17
9.5. Обезбеђење суседних објеката	18
9.6. Стандарди приступачности	19
9.7. Мере енергетске ефикасности објеката	19
9.8. Услови заштите од елементарних непогода	19
9.9. Услови прилагођавања потребама одбране земље и мере заштите од ратних дејстава	20
10. Фазност изградње	20
11. Технички опис објекта	20
12. Смернице за спровођење	22

1. Правни и плански основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС“, бр. 32/19)

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта:

- План детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр. 14/22)

2. Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта који се састоји из ламеле „А“ и ламеле „Б“, обухваћена је катастарска парцела бр. 2635/60 КО Крушевац у Крушевцу.

Површина подручја у обухвату урбанистичког пројекта је **52а 00м²**.

Простор који се уређује овим урбанистичким пројектом граничи се:

- са севера к.п.бр. 2635/65 КО Крушевац,
- са истока к.п.бр. 2635/69 и 2635/61 обе КО Крушевац,
- са југоистока к.п.бр. 2635/59, 2636/9 и 2635/57 све КО Крушевац,
- са југозапада к.п.бр. 2335/50 КО Крушевац,
- са запада к.п.бр. 2635/126 КО Крушевац.

к.п.бр. КО Крушевац	површина	ималац права на парцели	врста права	удео
2635/60	52а 00м ²	Град Крушевац	својина јавна својина	1/1

Табела 1 - Кориснички статус и површина обухваћене катастарске парцеле

3. Услови изградње

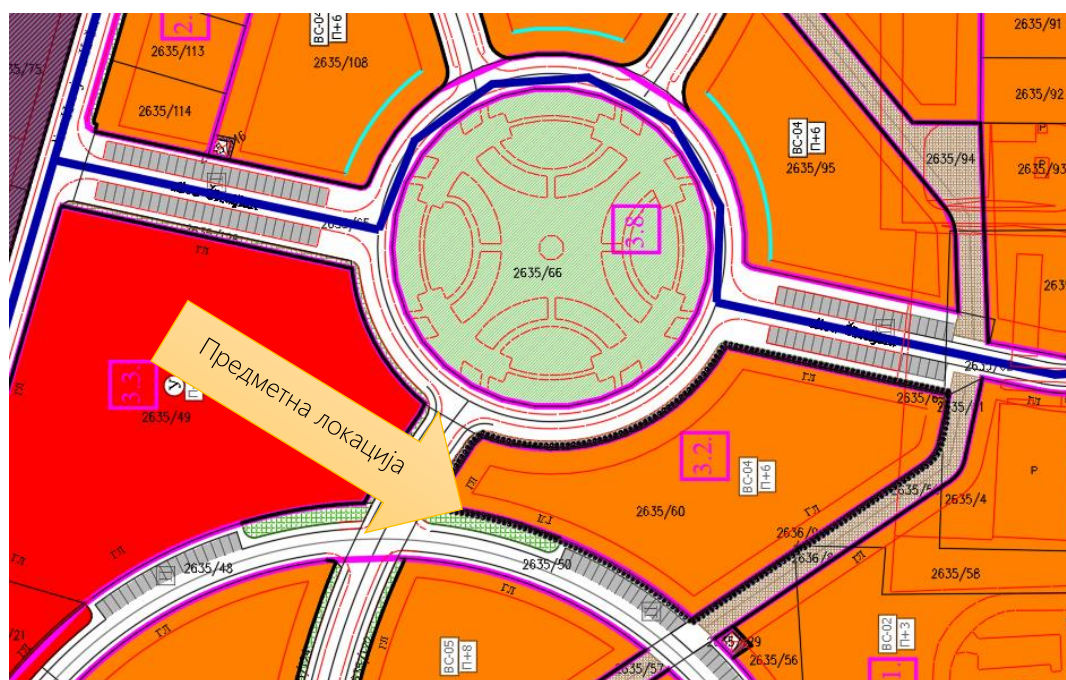
3.1. Намена

Правила грађења одређена су Планом детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“ бр. 14/22). Предметна катастарска парцела је у обухвату урбанистичког блока 3.2. и део је површине планиране за детаљну намену вишепородично становање тип ВС-04, компатибилне намене комерцијалне делатности тип КД-02 и КД-041 (трговина, пословање, туризам, услуге и сл.).

По Правилнику о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) пројектовани објекат је категорије „V“. Стамбени део објекта је класификационог броја 112222 – *Стамбене зграде са три или више станова – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као*

што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремене боравак, преко 2.000м² или П+4+Пк (Пс), док је пословни део објекта: ламела „А“ класификационог броја 123002 – Зграде за трговину на велико и мало – Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд., преко 400м² или П+1, ламела „Б“ класификационог броја 123001 – Зграде за трговину на велико и мало – Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд., до 400м² или П+1.

Регулација према јавној површини – саобраћајницама (улице у насељу са вануличним паркирањем и пешачко бицикличка комуникација) урбанистичким пројектом је успостављена у складу са регулацијом у Плану детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр. 14/22).



Слика 1 – Извод из ПДР „Стари аеродром“ у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр. 14/22) – графички прилог 02 Планирана намена површина са означеним обухватом урбанистичког пројекта

Локација на којој је планирана изградња објекта вишепородичног становања са пословањем представља део нове урбанистичке целине формиране на простору познатом под називом „Стари аеродром“, те је део новог урбаног репера у овом подручју. Становање је високог стандарда, а садржаји комерцијалних делатности су довољно атрактивни. На овом подручју је решен саобраћај просецањем нових блоковских саобраћајница са уличним паркирањем и јавним зеленим површинама.

На локацији је пројектован слободностојећи објекат, чија је форма условљена задатим грађевинским линијама. У приземљу објеката је пројектован пословни простор који се сагледава са јавног централног зеленог трга.

Мирујући саобраћај корисника објеката планиран је у подземним гаражама, као и на отвореним паркинг просторима, тако да се они уклопе са слободним и зеленим површинама на локацији.

3.1.1. Постојеће стање

Предметна парцела је неправилног облика који је условљен постојањем кружног парка и кружне саобраћајнице. Терен је раван, просечне надморске висине од око 165м.н.в. Локација је неизграђена и отворена са све четири стране, одакле се може и приступити локацији.

На подучју су изведене саобраћајнице које тангирају локацију са северне стране са вануличним паркингом и са западне стране, као и трг партерно уређен са пешачким површинама и зеленилом.



Слика 2 – Приказ са google.maps-а (са датумом преузимања 24.6.2025.г.)

3.1.2. Планирана изградња

Овим урбанистичким пројектом планирана је изградња:

- Вишепородичног стамбено – пословног објекта, који се састоји из ламеле „А“, спратности По+П+6 и ламеле „Б“, спратности По+П+6

На парцели се планира и изградња и уређење локације које се односи на:

- изградњу и уређење слободних површина: рампе за приступ возила до подрумске етажe, отворени паркинг простор, интерне саобраћајнице и пешачке комуникације,
- уређење зелених површина,
- изградњу нове инфраструктурне мреже.

Вишепородично стамбено – пословни објекат

Објекат је по типу слободностојећи, постављен у оквиру површине дефинисане грађевинским линијама.

Објекат је намењен вишепородичном становању и пословању, подељен је на две ламеле: ламела „А“ и ламела „Б“. Ламеле су одвојене дилатационом разделницом.

Ламела „А“

Ламела „А“ је спратности По+П+6.

Састоји се из 62 стамбене јединице и 6 локала, док је подземна етажа намењена паркирању са 23 гаражних места.

У подруму су пројектоване: заједничке просторије (ходник са степеништем, лифтови и 5 техничких просторија (трафостаница, гасна подстанца, просторија за спринклер систем и остале техничке просторије)) и гаража са 23 гаражних места, која има топлу везу са стамбеним делом.

На приземљу је пројектован пословни и стамбени део. У пословном делу пројектовано је 6 локала, док су у стамбеном делу пројектоване: заједничке просторије (ветробран, ходник са степеништем и лифтови) и 2 стамбене јединице (2 трособна стана).

На првом, другом, трећем, четвртом, петом и шестом спрату се налазе заједничке просторије (ходник са степеништем и лифтови) и по 10 стамбених јединица на сваком спрату (5 двособних станова и 5 трособних станова).

Улаз у стамбени део ламеле А је са северозападне стране објекта, као и улази у локале.

Укупна нето површина пословног дела је $481,69\text{m}^2$, а укупна нето површина стамбеног дела је $3.832,62\text{m}^2$, док је укупна нето површина заједничких просторија стамбеног дела $1.416,81\text{m}^2$. Укупна нето површина ламеле „А“ је $5.731,12\text{m}^2$.

Терасе су са испустом од 0,7м у односу на зид објекта.

Бруто грађевинска површина подрума $812,88\text{m}^2$, бруто грађевинска површина приземља износи $816,6\text{m}^2$, бруто грађевинска површина првог, другог, трећег, четвртог, петог и шестог спрата износи $827,33\text{m}^2$. Укупна бруто површина ламеле „А“ $6.593,46\text{m}^2$.

Бруто грађевинска површина габарита хоризонталне пројекције ламеле „А“ је $827,33\text{m}^2$.

Ламела „Б“

Ламела „Б“ је спратности По+П+6.

Састоји се из 53 стамбене јединице и 3 локала, док је подземна етажа намењена паркирању, са 26 гаражних места.

У подруму су пројектоване заједничке просторије (ходник са степеништем, лифтови и 2 техничке просторије) и гаража, са 26 гаражних места, која има топлу везу са стамбеним делом.

На приземљу се налази пословни и стамбени део. У пословном делу предвиђена су 3 локала, док су у стамбеном делу предвиђене заједничке просторије (ветробран, ходник са степеништем и лифтови) и 5 стамбених јединица (1 гарсоњера, 3 двособна стана и 1 трособан стан).

На првом, другом, трећем, четвртом, петом и шестом спрату се налазе заједничке просторије (ходник са степеништем и лифтови) и по 8 стамбених јединица на сваком спрату (4 двособна стана, 3 трособна стана и 1 четворособан стан).

Улаз у стамбени део ламеле Б је са северне стране парцеле, а улази у локале су са северне и северозападне стране парцеле.

Укупна нето површина пословног дела је 291,75м², а укупна нето површина стамбеног дела је 3.494,37м², док је укупна нето површина заједничких просторија стамбеног дела 1.271,96м². Укупна нето површина објекта је 5.058,08м².

Терасе су са испутом од 0,7м у односу на зид објекта.

Бруто грађевинска површина подрума износи 719,68м², бруто грађевинска површина приземља износи 721,44м², бруто грађевинска површина првог, другог, трећег, четвртог, петог и шестог спрата износи 731,48м². Укупна бруто површина објекта ламеле „Б“ је 5.830,0м².

Рампа за улаз-излаз у подземну гаражу, за оба објекта, је на југозападној страни парцеле, с тим да је улаз у гаражу ламеле Б, кроз гаражу ламеле А.

Ограђивање парцеле

Урбанистичким пројектом није предвиђена изградња ограде локације

Одношење смећа

У складу са планом детаљне регулације, обезбеђивање контејнера за одлагање смећа се реализује у складу са нормативима и то: 1 контејнер на 1000м² корисне стамбене површине и 1 контејнер на 500м² корисне површине пословног простора. Контејнери се смештају у оквиру грађевинске парцеле.

У односу на укупну нето површину објекта која износи 773,44м² површине пословног простора и 7329,99м² површине стамбеног простора, овим пројектом одређено је постављање осам контејнера који задовољавају нормативе дефинисане планом.

Контејнери су постављени у оквиру локације уз обезбеђен несметани приступ возилу за одвожење. Положај контејнера је приказан у адекватном графичком прилогу.

3.2. Саобраћајно решење и приступ локацији

Саобраћајни прикључак на катастарску парцелу бр. 2635/60 КО Крушевац, у складу са Планом детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр. 14/22) и условима надлежног предузећа је пројектован на јавну саобраћајницу која тангира комплекс са југозападне стране и обухвата, у зони предметне парцеле, к.п.бр. 2635/50 КО Крушевац. Планом детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу саобраћајница је планирана као улица у насељу.

Саобраћајни прикључак је пројектован у зони к.п.бр. 2635/50 КО Крушевац, град Крушевац на растојању од 34,46м од раскрснице са улицом Зорана Симјановића, и 15,46м од постојећег управног уличног паркинга, што је у складу са условима где је минимално растојање од раскрснице са улицом Зорана Смијановића 20,0м, а минимално растојање од уличног управног паркинга 5,0м.

Колски приступ парцели је са југозападне стране парцеле, док је пешачки приступ парцели и објектима пројектован на северној и северозападној страни парцеле.

Приступ комплексу дозвољен је са/на приступну саобраћајницу дозвољен из оба смера („пун режим“).

Ширина саобраћајнице у делу улаза на локацију је 5,5м, што је довољна ширина за меродавна возила која се очекују на локацији – путничка возила.

У делу улазног/излазног грла саобраћајног прикључка, исти је нивелационо уклопљен са нивелацијом коловоза и тротоара приступне саобраћајнице на к.п.бр. 2635/60 КО Крушевац.

Саставни део урбанистичког пројекта су саобраћајно - технички услови за саобраћајни прикључак бр. II-1644 од 26.6.2025.г., издати од Јавног предузећа за урбанизам и пројектовање Крушевац.

3.3. Регулација и нивелација

Хоризонтална регулација

Регулационе и грађевинске линије су утврђене Планом детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр. 14/22).

Грађевинске линије у односу на јавне површине у плану детаљне регулације су утврђене тако да је удаљење од саобраћајнице (улице у насељу) која тангира парцелу са северозападне стране (према кружном тргу) и западне стране (према улици Зорана Симјановића) 7,0м, док је удаљење од саобраћајнице са југозападне стране, затим пешачкој комуникацији са југоисточне стране и саобраћајници са североисточне стране (улици Чкаљиној) 5,0м.

Пројектовани објект је постављен унутар простора (зоне грађења) оивиченог грађевинским линијама у оквиру којег је могућа изградња објекта, како је дато у плану детаљне регулације.

У текстуалном делу урбанистичког плана који пружа плански основ утврђено је правило за грађевинске елементе и испаде на објекту на следећи начин:

„Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице) на делу објекта према парку, на којој је грађевинска линија обавезујућа, не могу прелазити грађевинску линију више од 0.9м. Укупна површина наведених грађевинских елемената не може бити већа од 30% уличне фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице), на деловима објекта према осталим саобраћајницама не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.“

Испади у виду тераса на свим етажама изнад приземља су у складу са дозвољеним планом детаљне регулације. Испати на свим етажама изнад приземља у односу на габарит приземља објекта су 0,7м. У делу објекта према парку терасе на етажама изнад приземља у односу на грађевинску линију у најистуренијем делу прелазе 0,46м, а према улици Чкаљиној 0,59м.

Вертикална регулација

У текстуалном делу урбанистичког плана који пружа плански основ утврђена је максимална висина објекта на следећи начин:

„Максимална висина објекта је 26.00м, у односу на коту приступне саобраћајнице.“

Кров је вишеводан са нагибом од 6°.

Кота слемена ламеле „А“ је +23,51м у односу на коту приземља, кота слемена ламеле „Б“ је +23,495м, док је кота венца код обе ламеле +22,95м. Апсолутна кота приземља за обе ламеле је 165,60м.н.в., апсолутна кота слемена ламеле „А“ је 189,11м.н.в., апсолутна кота слемена ламеле „Б“ је 189,095м.н.в., док је апсолутна кота венца за обе ламеле 188,55м.н.в.

Спратна висина објекта је 3,0-4,0м у подруму, 3,25м-4,25м у приземљу, а 3,0м на спратовима.

Кота пода ламеле „А“ и ламеле „Б“ је $\pm 0,00 = 165,60$ м.н.в.

Нивелација

Саобраћајнице са којима се граничи предметна парцела су изведене и пројектовани саобраћајни прикључак на јавну саобраћајницу која тангира комплекс са југозападне стране је нивелационо уклопљен са висинским котама те саобраћајнице.

Интерне саобраћајнице и паркинг површине су пројектоване са подужним падом од 1,5% у југоисточном делу и попречним падовима ка средини саобраћајнице од 1,5% (у западном делу) и 2% (на осталим површинама).

Одвођење површинских вода са платоа око објекта је решено падом ка слободним зеленим површинама, док је одвођење кишних вода са крова спољним олуцима, а затим површински до пројектоване мреже атмосферске канализације или до слободних зелених површина.

Одвођење атмосферских вода са локације је пројектовано тако да не нарушава систем одводњавања у свим улицама које тангирају локацију.

Нивелационо решење локације је оптимално уклопљено у нивелационо решење околних саобраћајница.

Нивелационо решење, као и коте дате у апсолутним вредностима преко К.Н.В. (кота надморске висине) и падови изражени у процентима приказана су у адекватном графичком прилогу.

Удаљења објекта од регулационе линије, габарит објекта, улази у објекат и нивелационо решење дати су у адекватним графичким прилозима урбанистичког пројекта и у складу су са правилима грађења датих планом.

3.4. Начин решења паркирања

Паркирање возила се обезбеђује у оквиру предметне катастарске парцеле бр. 2635/60 КО Крушевац .

Паркирање путничких возила је решено делом у подземној гаражи, делом на отвореном паркинг простору на сопственој парцели.

Паркинг за путничка возила пројектован у подземној етажи – ниво По садржи 23 гаражних места у ламели „А“ и 26 гаражних места у ламели „Б“ – укупно 49.

Рампа за улаз/излаз у подземну гаражу, за обе ламеле, је на југозападној страни парцеле, с тим да је улаз у гаражу ламеле „Б“, кроз гаражу ламеле „А“.

Паркинг места у подземној гаражи су димензија 2,5м x 5,0м У подземној гаражи је пројектовано 4 паркинг места особе са инвалидитетом, димензија 3,7м x 5,0м што је у складу Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

Отворени паркинг простор садржи 74 паркинг места за путничка возила, од којих је пројектовано 63 паркинг места, димензија 2,5м x 5,0м (управно паркирање) и 11 паркинг места, димензија 2,0м x 5,5м (подужно паркирање).

Урбанистичким планом који пружа плански основ, за намену вишепородичног становања, одређено је да се планира једно паркинг или гаражно место на један стан, а за трговину на мало једно паркинг место на 100м² корисне површине. Обзиром да је у ламели „А“

пројектовано 62 стана а у ламели „Б“ 53 стана, потребно је 115 паркинг места. Укупна нето површина пословног дела је 773,44м², што генерише потребу за још 8 паркинг места, то заједно са претходним чини збир од 123 потребних паркинг места.

Приступи су димензионисани према потребним ширинама и радијусима за путничка моторна возила.

Пројектом је то остварено на начин приказан у следећој табели:

Место	тип	број
Гаража – ниво По	гаражно место	115
Партер	паркинг место	8
Укупно		123

Табела 2 – Места за паркирање путничких моторних возила

Решење паркирања у подземним гаражама са приказаним бројем остварених паркинг места дато је у идејном архитектонском решењу.

4. Нумерички показатељи

Урбанистички параметри дати Планом детаљне регулације "Стари аеродром" у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр. 14/22) за тип ВС-04, а који се односе на предметну локацију су:

- макс. индекс заузетости Из = 30%
- макс. спратност објекта П+6
- тип објекта: слободностојећи
- проценат зелених површина мин. 30%
- мин. површина парцеле 2000м²
- мин. ширина фронта парцеле 30м

- Објекат		Површина хоризонталне пројекције (м ²)	Спратност	%
вишепородични стамбено – пословни објекат	ламела „А“	827,33	По+П+6	29,98
	ламела „Б“	731,48	По+П+6	
Укупна површина		1.558,81м ²		29,98

Табела 3 – Индекс заузетости објекта на парцели (хоризонтална пројекција)

Објекат		Површина (м ²)	%
вишепородични стамбено – пословни објекат	ламела „А“	816,6	29,58
	ламела „Б“	721,44	

интерне саобраћајнице, рампа, паркинг простор и пешачки платои и комуникације	2.101,85	40,42
зелене површине	1.560,11	30,0
Укупна површина	5.200м²	100

Табела 4 – Нумерички показатељи (ниво партера)

На парцели су остварени следећи параметри:

- индекс заузетости Из = 29,98%
- спратност објекта По+П+6
- проценат зелених површина 30%
- површина парцеле 5.200м²
- ширина фронта парцеле према јавним површинама: укупна ширина 330,72м

5. Начин уређења слободних и зелених површина

Урбанистичким пројектом пројектоване су слободне површине: пешачки платои и пешачке комуникације, интерне саобраћајнице и отворени паркинг простор, као и зелене површине, што је приказано у адекватним графичким прилозима.

Димензије и диспозиција пројектованих пешачких стаза и платоа, паркинг простора и интерних саобраћајница пројектована је у овом урбанистичком пројекту до потребног нивоа разраде.

Уређене зелене површине су засађене травом, ниским и високим растињем. Садњом високог растиња – дрвећа постиже се стварање хлада и побољшање микроклиматских услова становања, које дугорочно даје значајно боље ефекте од партерног зеленила.

Зеленило се формира у групацијама средње високих четинара и лишћара, ниског партерног зеленила, жардињера, цветних и травнатих површина.

Непосредна близина кружног уређеног зеленог трга, пешачко бициклическе стазе, и нешто даље меморијалног парка Слободиште, доприноси амбијенталној вредности и ове локације, али ствара и обавезу да се исте вредности унапређују.

6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

6.1. Хидротехника

Водовод

Према условима надлежног предузећа за к.п.бр. 2635/60 КО Крушевац постоји изграђен водоводни прикључак Ø100мм. Пре асфалтирања улице изграђен је водоводни прикључак Ø100мм који је штоплиран на к.п.бр. 2635/60 КО Крушевац, Постојећи водоводни прикључак Ø100мм је прикључен на градску водоводну мрежу ТПЕ Ø110мм.

Водомерни шахт је постављен у оквиру к.п.бр. 2635/60 КО Крушевац (у делу постојећег прикључка) у ком се смештају водомери, а према положају датом у графичком делу услова ЈКП Водовод.

У пројектованом водоводном шахту уграђује се главни водомер за стамбени део објекта и главни водомер за пословни део објекта, а иза главног водомера за стамбени део објекта монтирају се индивидуални водомери за станове и иза главног водомера за пословни део објекта монтирају се индивидуални водомери за пословни простор. У водомерном шахту се уграђује и главни водомер за хидрантску мрежу. Обавезна је уградња свих главних и индивидуалних водомера са модулом са даљинским читавањем.

После водомера, одвајају се огранци за санитарну и хидрантску мрежу са одвојком на прирубницу са уграђеним затварачем. Прикључак за санитарну воду до водомерног шахта иде пројектованим цевима пречника: Ø70мм за стамбени део објекта, Ø35мм за пословни део објекта, док је прикључак за хидрантску мрежу пречника Ø110мм. Диспозиција водомерног шахта дата је на графичком прилогу, као и спољни водоводни развод санитарне и хидрантске мреже.

Радни прикључак у мрежи је од 2 до 4 бара. Пројектом је у подрумској етажи обезбеђена просторија за хидроцил (постројење за повећање притиска).

Цеви које се воде на локацији се полажу у слоју песка од 10цм испод и изнад цеви, па све до коте тротоара. Развод целокупне водоводне мреже у објекту је пројектован од стандардних водоводних полипропиленских (ППР) цеви са одговарајућим фитинзима за притисак.

Саставни део урбанистичког пројекта су Услови за пројектовање прикључака унутрашњих инсталација водовода на градску водоводну мрежу, бр. 128/25 од 27.5.2025.г издатих од Јавног комуналног предузећа за водовод и канализацију „Водовод Крушевац“, Крушевац.

Канализација отпадних вода

Према условима надлежног предузећа за к.п.бр. 2635/60 КО Крушевац постоји изграђен канализациони прикључак који није изграђен у потпуности. Пре асфалтирања улице изграђен је канализациони прикључак ДН 200 који је штоплиран на к.п.бр. 2635/60 КО Крушевац, и то од уличног канализационог шахта КШ1 (164,55/162,85) до предметне катастарске парцеле на којој је пројектован канализациони шахт КШ0, који је потребно изградити да би прикључак био комплетан.

Канализациони шахт КШ0 је на растојању око 1м од регулационе линије и у истом је потребно извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 60цм). Прикључак од ревизионог силаза до канализационе мреже изводи се падом од 1% до 3% управно на улични канал.

Фекална канализација у оквиру локације се изводи од канализационих ПВЦ цеви и фазонских комада пречника Ø160мм. Канализационе вертикале се уливају у главне хоризонталне канализационе разводе. Све канализационе цеви се воде испод водоводне мреже. Пројектовани пад канализационе мреже је 1,5% и 2% у објекту и 2% у дворишту.

Ради што ефикаснијег одржавања мреже, на свим карактеристичним тачкама хоризонталног дела мреже у земљи, пројектована су ревизиона окна са одговарајућим ревизионим фазонским комадима и ливено-гвозденим шахт поклопцем Ø600мм.

Атмосферска канализација

На обухваћеном подручју, у саобраћајницама које тангирају предметну парцелу постоји изведена атмосферска канализација ДН 300. У складу са условима надлежног предузећа пројектован је атмосферски прикључак у постојећи атмосферски шахт АШ2 (165,10/163,66) у улици Чкаљиној, која тангира парцелу са северне стране.

Одвођење атмосферских вода на локацији је решено мрежом атмосферске канализације са сливницима постављеним на прописаном растојању којима се прикупљене воде са интерних саобраћајница и паркинг површина мрежом атмосферске канализације одводе до уличне атмосферске канализације. Димензија атмосферске канализације је Ø250мм. На адекватном месту, пре одвођена у јавну атмосферску канализацију постављен је сепаратор уља и бензина и контролни шахт.

Део атмосферских вода на платоу поред објекта се одводи природним падом до зелених површина.

Одвођење кишних вода са крова је спољним олуцима, а затим површински до пројектоване мреже атмосферске канализације или до слободних зелених површина.

Атмосферске воде се не одводе до суседних парцела или јавних саобраћајница.

Саставни део урбанистичког пројекта су Услови за пројектовање прикључака унутрашњих инсталација канализације на градску канализациону мрежу, бр. 128/25 од 27.5.2025.г издатих од Јавног комуналног предузећа за водовод и канализацију „Водовод Крушевац“, Крушевац.

6.2. Електроенергетска инфраструктура

Према условима дистрибутера електричне енергије на локацији у обухвату урбанистичког пројекта не постоје електроенергетски објекти који су у власништву „Електроистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак ЕД Крушевац.

- подземни кабловски вод 10kV (ТС) 110/35/10kV „Крушевац 4“ - (ТС) 10/0,4kV „Лазарица 3/1 “
- подземни кабловски вод 10kV (ТС) 110/35/10kV „Крушевац 4“ - (ТС) 10/0,4kV „Лазарица 3/2 “

За потребе прикључења будућег вишепородичног стамбено пословног објекта који се састоји из две ламеле: ламела А и ламела Б, спратноси По+П+6, укупне бруто површине око 12.500м², предвиђен је простор за изградњу трафо станице ТС 10/0,4kV одговарајућег типа и одговарајуће инсталисане снаге, у подруму објекта (ламела А), из које ће се напајати пројектовани објекат и обезбеђен је коридор за прикључни вод 10kV. Обезбеђени су услови за прилаз трафостаници без препрека. Потребно је обезбедити пролаз за провлачење нисконапонских и средњенапонских каблова како не би дошло до разбијања бетона, асфалта и сл. Планирана једновремена снага је 739kW.

Громобранска инсталација на објектима се изводи у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. гласник РС“, бр. 11/96) и стандардима групе СРПС Н.Б4.

Саставни део урбанистичког пројекта су Услови за прикључење на енергетску НН мрежу у поступку израде урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације на к.п.бр. 2635/60 КО Крушевац, град Крушевац, бр. 2561200.Д.09.11-256654/2-25 од 1.7.2025.г., Оператер дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац.

Ближе услове за пројектовање и прикључење објекта, као и подлоге за израду пројекта за грађевинску дозволу Огранак Електродистрибуција Крушевац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури, односно у даљој разради пројекта.

6.3. Гасификација

У обухвату предметних радова, у улици која тангира локацију са југозападне стране постоји изграђен дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска $MOP=4 \text{ bar}$, који је у функцији и у надлежности ЈП „Србијас“.

Пројектовани положај траса дистрибутивног гасовода је у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara („Сл. гласник РС“, бр. 86/15) и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката.

Мерно место за пројектовани објект је пројектовано на одговарајућем месту, од кога је пројектован индивидуални гасни прикључак до постојећег дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви максималног радног притиска $MOP=4 \text{ bar}$.

Идејним решењем је пројектовано да гасне котларнице, за ламелу „А“ и ламелу „Б“ у свакој ламели појединачно буду смештене у подрумској етажи.

Сви остали услови за ову фазу пројектовања садржани су у Техничким условима добијених од Јавног предузећа „Србијас“ Нови Сад, бр. 05-03-3-42/973-25 од 18.7.2025.г., који су саставни део урбанистичког пројекта.

7. Инжењерско геолошки услови

Предметна локација се налази у оквиру грађевинског подручја са већ изграђеним објектима у окружењу.

Изградњом пројектованог објекта не предвиђа се посебно оптерећење тла, нити поремећај стабилности тла.

У фази израде техничке документације, у зависности од класе и врсте објекта ова испитивања могу бити урађена.

8. Услови и мере заштите подручја у обухвату УП-а

9.1. Мере заштите животне средине

На подручју у обухвату урбанистичког пројекта остварен је позитиван ниво заштите животне средине, обзиром да нису пројектовани извори који ће угрозити квалитет ваздуха, земљишта и воде и неће бити чиниоца који остварују прекомерну буку.

У реализацији садржаја, а у интересу заштите животне средине морају бити поштоване мере заштите које се могу постићи применом урбанистичких параметара, комуналном опремљености земљишта и планираним слободним и зеленим површинама.

Обавезне мере заштите:

- поштовање задатих урбанистичких параметара, посебно односа изграђених и слободних површина, карактера и правила изградње;
- комплетно комунално и инфраструктурно опремање ради спречавања негативних утицаја на земљиште, подземне и површинске воде и здравље становништва;
- обавезно је прикључење свих објеката на комуналну инфраструктуру и канализациону мрежу, као и адекватно управљање атмосферским водама и отпадом свих врста;

- поштовање процентуалног учешћа зелених површина у оквиру зона за изградњу и обавезно пејзажно уређење слободних површина, применом одговарајућих врста зеленила;
- обавезан предtretман свих технолошких отпадних вода до захтеваног нивоа, пре упуштања у реципијент (канализациону мрежу) и контрола квалитета отпадних вода;
- рационално коришћење енергије, већа употреба обновљивих извора енергије и повећање енергетске ефикасности, пројектовањем зелених кровова и фасада у циљу повећања естетске вредности нових објеката, повећања енергетске ефикасности и биодиверзитета;
- примена мера заштите животне средине обавезна је при реализацији пројеката (изградња, извођење радова) и саставни је део локацијских услова;
- у целинама где је планирана урбанистичко - архитектонска разрада, потребна је детаљна анализа локације, у смислу еколошког потенцијала, као и утицаја на контактне зоне у односу на проветравање, осунчање и процентуалне заступљености слободних и зелених површина.

Заштита ваздуха

Заштита квалитета ваздуха и спречавање емисије у ваздух спроводи се у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС”, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 - др. закон) и одговарајућим Уредбама које регулишу ову област.

Заштита ваздуха обухвата мере превенције и контроле емисије загађујућих материја из свих извора загађења, у циљу минимизирања негативних ефеката на животну средину и здравље становништва.

Реализација планираних намена, инфраструктурно и комунално опремање и уређење подручја подразумева временски ограничене утицаје на квалитет ваздуха у фази припремних и осталих радова на реализацији планираних садржаја.

Смернице и мере заштите ваздуха се односе на:

- смањење индивидуалних ложишта и гасификација насеља, веће коришћење обновљивих извора енергије, у циљу смањења емисије угљендиоксида и унапређења енергетске ефикасности;
- приликом планирања нових саобраћајних и паркинг површина, обавезно је озелењавање слободних површина и пејзажно уређење уз обавезно поштовање процентуалног учешћа зеленила.

Заштита земљишта

Заштита земљишта се спроводи у складу са Законом о заштити земљишта („Сл. гласник РС”, бр. 112/15) и осталим правилницима и подзаконским актима који регулишу ову област.

Заштита земљишта подразумева рационално коришћење грађевинског земљишта у складу са планираном наменом, као и стриктно поштовање дефинисаних урбанистичких параметара и обавезно процентуално учешће слободних и уређених зелених површина.

Забрањено је одлагање отпада и изливање отпадних вода, као и обављање делатности и изградња објеката, који могу да загаде или деградирају земљиште и обавезна је санација свих деградираних површина на подручју плана.

Заштита вода

Заштита вода се спроводи у складу са: Законом о водама („Сл. гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 –др. закон) и осталим правилницима и подзаконским актима који регулишу ову област).

Заштита вода подразумева превентивне и одговарајуће техничко - технолошке мере, односно комплетно комунално опремање и уређење локација одговарајућом хидротехничком инфраструктуром.

Обезбеђено је повезивање објеката на канализациону мрежу.

Са свих платоа, саобраћајних површина и паркинг простора евакуацију атмосферских вода извршити на безбедан начин, уз одговарајући третман пре упуштања у јавну канализацију.

Заштита од буке и вибрација

Заштита од буке спроводи се у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС” бр. 96/21), као и одговарајућим уредбама и правилницима које регулишу ову област.

Јавне саобраћајне површине су пројектоване тако да је обезбеђена добра проточност саобраћаја са формирањем линијског зеленила и бициклистичких стаза, уз обавезно озелењавање паркинг површина, или формирање заштитних баријера.

Они који обављањем делатности или било којом активношћу утичу или могу утицати на повећање нова буке, дужни су да спроведу адекватне мере звучне заштите при пројектовању, грађењу и реконструкцији објеката, тако да се прописане граничне вредности за предметну зону не прекораче.

Управљање отпадом

Поступање са отпадом је у складу са Локалним планом управљања отпадом, а сакупљање, транспорт, третман и одлагање комуналног отпада организовано преко надлежног комуналног предузећа.

Обавезно је за сваку зграду или групу зграда (комплекс) обезбедити простор за постављање судова за сакупљање отпада (контејнери), који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, уз поштовање принципа примарне селекције свих врста отпада и редовно пражњење судова и транспорт са локација, а у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

Опште мере заштите животне средине у току изградње

У процесу реализације планских решења, приликом извођења радова на припреми терена и изградњи објеката, планирати и применити следеће мере:

- све активности на изградњи или одржавању објеката спровode се искључиво на основу Закона о планирању и изградњи и прописа који регулишу ову област;
- изградња нових објеката условљена је формирањем уређених зелених површина у одговарајуће процентуалне заступљености, у циљу повећања заступљености зеленила и његове функционалности у складу са планираном наменом;
- у току изградње вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;

- отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа, а транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;

Еколошка компензација

Мере компензације се дефинишу са циљем ублажавања штетних последица реализације планираних садржаја на животну средину и здравље људи. Мере еколошке компензације подразумевају пејзажно уређење локације.

9.2. Мере заштите непокретних културних добара

У плану детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр. 14/22) наведено је да у обухвату плана, а на основу услова надлежне институције, нема познатих – проглашених и евидентираних културних добара, нити добара која уживају заштиту по сили закона.

Ради заштите културног наслеђа, неопходно испоштовати следеће мере техничке заштите:

- Уколико се у току земљаних радова наиђе на непознате археолошке слојеве, структуре или археолошке предмете (добра која уживају претходну заштиту по сили закона) извођач радова је дужан да одмах обустави радове и предузме мере заштите како би се налаз сачувао на месту и у положају у коме је откривен, као и да истог дана писменим путем обавести надлежну службу заштите, која у хитном поступку излази на терен. Уколико се на основу увида на терену утврди да откривена непокретност или ствар представља добро под претходном заштитом, даље извођење радова одобрава се након прописивања додатних услова уз археолошки надзор и ручни ископ или адекватан даљи третман налаза.
- Уколико се приликом земљаних радова наиђе на архитектонске остатке из прошлости, надлежни Завод у договору са Републичким заводом за заштиту споменика културе и Министарством културе дефинише одгарајуће техничке мере заштите.

9.3. Мере заштите природних добара

У плану детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр. 14/22) наведено је да у обухвату плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора еколошке мреже Републике Србије. Функционална организација и садржаји на подручју плана, планирани су у складу са прописима и савременим еколошким захтевима.

У циљу заштите природе и биодиверзитета и заштите животне средине, од посебног значаја је организација слободних површина у оквиру дефинисаних намена и уређење зеленила. Постојеће и планиране зелене површине повезане су линијским зеленилом у систем градских зелених површина и „зелене коридоре“.

Планирано је комплетно инфраструктурно опремање грађевинског земљишта према највишим еколошким стандардима, важећим прописима и условима надлежних предузећа, у складу са геомехничким условима терена, уз обавезно прикључење свих објеката на комуналну инфраструктуру.

У циљу унапређења коришћења простора и повећања квалитета живота, планирано је формирање и уређење нових зелених површина применом аутохтоних, брзорастућих и декоративних врста и прописана је обавеза избегавања врста које су алергене и инвазивне.

Изградњом објекта поштовани су дефинисани урбанистички параметри (индекс заузетости, висина и изглед објекта, процентуална заступљеност зелених површина, утврђена растојања) и дефинисана правила изградње, као и санација свих деградираних површина.

У циљу повећања зелених површина и прилагођавања климатским променама, поред поштовања задатих правила уређења и изградње, применити савремена и иновативна решења, пројектовањем зелених кровова и фасада, уз повећање енергетске ефикасности, али и естетске вредности нових зграда.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести надлежну институцију, односно предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

9.4. Мере заштите од пожара

Урбанистичким пројектом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

- обезбеђено је извориште воде за гашење пожара из градске водоводне мреже, која може да обезбеди довољне количине воде за гашење пожара;
- обезбеђена је удаљеност између изграђених зона и зоне за пројектоване објекте, као и безбедносни појасеви којима се спречава ширење пожара;
- приступ и пролаз за ватрогасна возила до објекта је несметан обзиром на пројектовани приступ, интерне саобраћајнице и плато, као и зелене површине;
- електрична мрежа и инсталације у објекту морају бити пројектоване и изведене у складу са прописима из ове области;
- објекти морају бити пројектовани и изведени од тврдых, инертних и ватроотпорних материјала и морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара;
- у даљој разради пројекта, у техничкој документацији разрадиће се заштита од пожара.

Мала спратност објекта омогућава брзу и ефикасну евакуацију особа и материјалних добара. На слободним површинама у оквиру локације могуће је извршити евакуацију особа и материјалних добара.

На локацији је урбанистичким пројектом пројектована спољна хидрантска мрежа, а у подрумској етажи објекта је пројектована просторија за спринклер систем.

Увидом у Уредбу о разврставању објекта, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара („Сл. гласник РС", бр. 76/10) утврђено је објекти не припадају објектима разврстаним у категорије угрожености од пожара, па сходно томе нису нужно примењене одредбе Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).

Да би се отпоштовале мере заштите од пожара објекат се мора реализовати сагласно:

- Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“, бр. 22/19),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Сл. лист СФРЈ“ бр. 24/87),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 73/19),
- Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18),
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96),
- Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/88, 54/88 - испр. и „Сл. лист СРЈ“, бр. 28/95),
- Правилник о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију („Сл. лист СРЈ“ бр. 38/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 118/14),
- Правилника о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Сл. гласник РС“, бр. 59/16, 36/17 и 6/19),
- Правилнику о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. лист СФРЈ“, бр. 21/90),
- Правилнику о обавезном атестирању елемената типских грађевинских конструкција на отпорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада овлашћене за атестирање тих производа („Сл. лист СФРЈ“, бр. 24/90),
- Правилник о техничким нормативима за израду техничке документације којом морају бити снабдевени системи, опрема и уређаји за откривање пожара и алармирање („Сл. лист СРЈ“, бр. 30/95),
- Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. лист СФРЈ“ бр. 45/83),
- Правилника о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 87/93),
- Техничким прописима, стандардима и другим актима којима је утврђена област заштите од пожара.

9.5. Обезбеђење суседних објеката

На предметној парцели, нити у близини парцеле у обухвату урбанистичког пројекта не постоје објекти који могу бити угрожени изградњом.

Изградња пројектованог објекта мора испуњавати потребне мере обезбеђења суседних објеката у складу са Законом.

Намена и карактер објекта не угрожава околину.

Удаљења од граница суседних парцела су у складу са растојањима датим Планом детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр. 14/22).

9.6. Стандарди приступачности

Стандарди приступачности се, по важећим прописима, односе на изградњу и доградњу нових објеката или делова објеката. Елементи приступачности су елементи који се односе на савладавање висинских разлика.

Пројектовани нагиби паркинг површина и платоа су у складу са стандардима приступачности. На локацији су пројектована 4 паркинг места за особе са инвалидитетом, димензија 3,7м x 5,0м, која се налазе у подземној гаражи, што је у складу Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

У фази израде техничке документације обавезно је придржавати се услова за несметано кретање хендикепираних и инвалидних лица и функционалне знакове којима се дају обавештења о намени простора, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) и уз поштовање одредби Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС“, бр. 33/06 и 13/16).

9.7. Мере енергетске ефикасности објеката

При пројектовању и изградњи објекта, у циљу повећања енергетске ефикасности обавезна је примена одговарајућих прописа за уштеду енергије и топлотну заштиту, енергетски ефикасних технологија, енергетски ефикасних материјала, система и уређаја, што треба да доведе до смањења укупне потрошње примарне енергије, а у складу са прописима из ове области: Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11), Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/12, 44/18 – др. закон и 111/22) и др.

9.8. Услови заштите од елементарних непогода

У даљем процесу реализације урбанистичког пројекта придржавати се у свему важећих прописа и норматива везаних за заштиту од елементарних непогода.

Земљотреси

Током израде техничке документације применити важеће прописе и нормативе у погледу заштите од земљотреса. Простор обухваћен урбанистичким пројектом се налази према сеизмичкој карти Републике Србије (за повратни период од 500 година) у погледу интензитета земљотреса у зони VIII степена МЦС скале, па је приликом пројектовања објеката неопходна примена прописа о изградњи на сеизмичком подручју са строгим поштовањем техничких мера заштите.

Природна разарања

Са аспекта заштите од природних разарања положајем објекта, регулационим ширинама приступних саобраћајница и слободним површинама на предметној локацији умањује се угроженост људи и добара у случају било каквих разарања и катастрофа. Обезбеђени су основни услови проходности.

У циљу заштите од грома потребно је постављање громобранске инсталације.

Атмосферске воде

Заштита од атмосферских вода остварује се планираном нивелацијом свих слободних површина (платоа и интерних саобраћајница) ка зеленим површинама на локацији.

Мере заштите у случају елементарних непогода углавном се свде на оперативне, а то су организација спашавања, раскрчивања, збрињавања и санације.

9.9. Услови прилагођавања потребама одбране земље и мере заштите од ратних дејстава

На подручју у обухвату урбанистичког пројекта нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Мере заштите у случају рата или за потребе одбране, су део концепције просторне организације и уређења града, и огледају се у размештају објеката од виталног значаја и планирању саобраћајне инфраструктуре.

10. Фазност изградње

Изградња пројектованог објекта, партера и пратеће инфраструктуре предвиђена је у једној фази.

11. Технички опис објекта

Објекат: Вишепородични стамбено-пословни објекат: ламела „А“ и ламела „Б“

Спратност: По+П+6

Саставио: Иван Анђелић, д.и.а., лиценца бр. 300 2009 03,

Уредио и припремио: обрађивач урбанистичког пројекта

Архитектура и функција

Објекат је по типу слободностојећи, постављен у оквиру површине дефинисане грађевинским линијама.

Ламела „А“:

Пројектовани вишепородични стамбено-пословни објекат, ламела „А“ је V категорије, класификационе ознаке 112222 и 123002.

Пројектовани објекат је спратности По+П+6 и намењен је вишепородичном становању, са 62 стамбене јединице и пословању, са 6 локала, док је подземна етажа намењена паркирању, са укупно 23 гаражних места.

У подруму се налазе заједничке просторије (ходник са степеништем, лифтови и 5 техничких просторија) и гаража, са 23 гаражних места, која има топлу везу са стамбеним делом.

На приземљу се налази пословни и стамбени део. У пословном делу предвиђена су 6 локала, док су у стамбеном делу предвиђене заједничке просторије (ветробран, ходник са степеништем и лифтови) и 2 стамбене јединице (2 трособна стана).

На првом, другом, трећем, четвртном, петом и шестом спрату се налазе заједничке просторије (ходник са степеништем и лифтови) и по 10 стамбених јединица на сваком спрату (5 двособних станова и 5 трособних станова).

Укупна нето површина пословног дела је 481,69 м², а укупна нето површина стамбеног дела је 3.832,62 м², док је укупна нето површина заједничких просторија стамбеног дела 1.416,81 м².

Укупна нето површина Ламеле „А“ је 5.731,12 м², а укупна бруто површина ламеле „Б“ је 6.593,46 м².

Ламела „Б“

Пројектовани вишепородични стамбено-пословни објект, ламела „Б“ је V категорије, класификационе ознаке 112222 и 123001.

Пројектовани објект је спратности По+П+6 и намењен је вишепородичном становању, са 53 стамбене јединице и пословању, са 3 локала, док је подземна етажа намењена паркирању, са укупно 26 гаражних места.

У подруму се налазе заједничке просторије (ходник са степеништем, лифтови и 2 техничке просторије) и гаража, са 26 гаражних места, која има топлу везу са стамбеним делом.

На приземљу се налази пословни и стамбени део. У пословном делу предвиђена су 3 локала, док су у стамбеном делу предвиђене заједничке просторије (ветробран, ходник са степеништем и лифтови) и 5 стамбених јединица (1 гарсоњера, 3 двособна стана и 1 трособан стан).

На првом, другом, трећем, четвртом, петом и шестом спрату се налазе заједничке просторије (ходник са степеништем и лифтови) и по 8 стамбених јединица на сваком спрату (4 двособна стана, 3 трособна стана и 1 четворособан стан).

Укупна нето површина пословног дела је 291,75 м², а укупна нето површина стамбеног дела је 3.494,37 м², док је укупна нето површина заједничких просторија стамбеног дела 1.271,96 м².

Укупна нето површина ламеле „Б“ је 5.058,08 м², а укупна бруто површина ламеле „Б“ је 5.830,00 м².

Пројектом је предвиђено 74 паркинг места на сопственој парцели, док је у подруму предвиђено 23 гаражних места у ламели „А“ и 26 гаражних места у ламели „Б“.

Конструкција

Пројектовани објект припада скелетном систему градње. Носеће елементе чине АБ пуна плоча д=20цм са АБ стубовима и зидним панелима. Спољни зидови су од клима блока и АБ зидова д=25цм, а унутрашњи зидови од клима блока и акустичних фоно блокова д=25цм, 20цм и 12цм, и преградних гипс картонских плоча у делу локала. На укрштању, сучељавању и сутицању два или више носећих зидова су вертикални серклажи од армираног бетона.

Темељење објекта је преко темељне плоче.

Међуспратна конструкција је АБ плоча д=20цм.

Спратна висина у ламелама је 3,0-4,0м у подруму, 3,25м-4,25м у приземљу, а 3,0м на спратовима.

Кровна конструкција објекта је дрвена. Кровни покривач је челични, пластифицирани, поцинковани лим, по избору инвеститора. Кров је вишеводан са нагибом од 6°.

Кота слемена ламеле „А“ је +23,51м у односу на коту приземља, кота слемена ламеле „Б“ је +23,495м, док је кота венца код обе ламеле +22,95м. Апсолутна кота приземља за обе ламеле је 165,60м.н.в., апсолутна кота слемена ламеле „А“ је 189,11м.н.в., апсолутна кота слемена ламеле „Б“ је 189,095м.н.в., док је апсолутна кота венца за обе ламеле 188,55м.н.в.

Кота пода ламеле „А“ и ламеле „Б“ је +/-0,00 = 165,60 м.н.в.

Материјализација

Спољни зидови се малтеришу и завршно обрађују фасадном бојом у 2 тона и гранитним плочама. Термоизолација фасадних зидова је минералном вуном $d=10\text{cm}$.

Унутрашњих зидови и плафони се малтеришу, а завршне обраде зидова су различите у зависности од намене просторија и то: локали, дневне собе, спаваће и остале собе сличне намене-бојени полудисперзионом бојом, док се зидови санитарних блокова и кухиња облажу керамичким плочицама, у целој висини зида или $1/2$ зида.

Дневне собе, спаваће и остале собе сличне намене обложене су паркетом, док се подови санитарних блокова и кухиња облажу керамичким плочицама, а терасе гранитном керамиком. Заједничке просторије (степеништа и ходници), као и локали, облажу се гранитном керамиком.

Сви фасадни отвори пословног дела (прозори и врата) су од Ал пластифицираних профила застакљених термопан стаклом, као и улазна врата у стамбени део и заједнички простор.

Сви фасадни отвори стамбеног дела (прозори и врата) су од ПВЦ профила застакљених термопан стаклом, са припадајућим ролетнама, израђује се и обрађује по шеми пројектанта, а наручују у договору пројектанта и извођача. Унутрашња столарија је дрвена тј. од фурнираног медијапана.

Све опшивке и вертикални олуци су од пластифицираног челичног лима.

Инсталације

У пројектованом стамбено-пословном објекту су предвиђене инсталације водовода и канализације, електро инсталације јаке и слабе струје, инсталације грејања и громобранска инсталација. Грејање објеката је на гасну уличну мрежу.

12. Смернице за спровођење

На основу чл. 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), потврђени Урбанистички пројекат, заједно са планским документом којим је предвиђена израда урбанистичког пројекта, представља основ за издавање локацијских услова за изградњу објеката за које се издаје грађевинска дозвола.

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ,

Мирослав Петровић, дипл.инж.арх.